

Sgwatwyr

Gorchymyn meddiannu dros dro trefn gyflymach - Gwybodaeth i berchnogion a thenantiaid

Beth yw'r drefn gyflymach?

Mae'n drefn sy'n eich galluogi i wneud cais i'r llys am 'orchymyn meddiannu dros dro'. Os bydd y llys yn gwneud y gorchymyn, rhaid i unrhyw un sy'n meddiannu eich tir neu adeiladwaith heb eich caniatâd, hynny yw, yn sgwatio, adael cyn pen 24 awr ar ôl iddynt dderbyn copi o'r gorchymyn (ar ôl 'cyflwyno'r' gorchymyn).

Yr 'hawlydd' y'ch gelwir chi. Gelwir y sawl (neu'r rhai) sy'n meddiannu'n anghyfreithlon 'y diffynnydd'.

Oni fydd y diffynnyddion yn gadael cyn pen 24 awr, byddant yn euog o drosedd. Gallwch ofyn i'r heddlu eu harestio. Os bydd llys yn cael y diffynnyddion yn euog, gellir eu carcharu, eu dirwyo neu'r naill a'r llall.

Fel rheol, bydd y llys yn penderfynu ar eich cais cyn pen ychydig o ddyddiau ar ôl i chi ei gychwyn.

Nid yw gorchymyn meddiannu dros dro yn orchymyn terfynol sy'n rhoi hawl i chi feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith. Rhaid i chi felly hefyd wneud cais am feddiannaeth pan fyddwch yn gwneud cais am orchymyn meddiannu dros dro.

Fel rheol bydd gorchymyn meddiannu terfynol yn cael ei wneud mewn gwrandawriad yn fuan ar ôl gwneud y gorchymyn meddiannu dros dro.

Pryd ga'i wneud cais am orchymyn meddiannu dros dro?

Cewch wneud cais am orchymyn meddiannu dros dro os oes person (neu bobl) wedi bod yn meddiannu eich tir neu adeiladwaith heb eich caniatâd. Er mwyn gwneud hyn, rhaid i chi fodloni nifer o ofynion eraill.

Beth ydy'r gofynion eraill hynny?

Y gofynion eraill ydy bod y tir neu'r adeiladwaith sy'n cael ei ddal yn:

- adeilad; neu
- yn rhan o adeilad sy'n ystafell neu'n fflat hunangynhaliol o'i fewn; neu'r
- tir ategol i adeilad.

Nid yw'r drefn yn berthnasol i dir agored.

ac hefyd:

- fod gennych hawl i feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith sy'n cael ei ddal ar unwaith;
- fod yr hawl gennych drwy gydol y cyfnod yr oedd y tir neu'r adeiladwaith yn cael ei ddal yn anghyfreithlon;
- eich bod yn cyflwyno eich hawliad am feddiannaeth cyn pen 28 diwrnod ar ôl y dyddiad cyntaf i chi wybod bod rhywun yn meddiannu eich tir neu adeiladwaith heb eich caniatâd;

Os oedd rhywun yn dal eich eiddo am gyfnod cyn i chi ddod yn ymwybodol o hynny, bydd y barnwr yn ystyried a ddylech chi fod wedi gwybod hynny yn gynt ai peidio.

- nad yw'r diffynnyddion yn bobl sydd wedi derbyn hawl i feddiannu'r tir neu adeiladwaith gan denant neu ddeiliad cyfreithlon y brydles; a'ch bod
- yn gwneud hawliad i feddiannu yn erbyn sgwatwyr ar gyfer adfer y tir neu adeiladwaith yn unig.

Mae effeithiau gorchymyn meddiannu dros dro yn ddifrifol. Oherwydd hyn, bydd y llys yn ystyried amddiffyn buddiannau'r diffynnydd os bydd y gorchymyn yn cael ei osod o'r naill du yn ddiweddarach o ganlyniad i wrthwynebiad llwyddiannus iddo.

Gofynnir i chi ddweud pa un ai a ydych chi'n fodlon rhoi addewidion penodol i'r llys (a enwir yn 'ymgymeriadau') sydd yn gwneud hyn. Bydd yn rhaid i chi nodi a ydych chi wedi rhoi'r ymgymeriadau canlynol neu a ydych chi'n fodlon gwneud hynny:

- caniatáu i'r diffynnyddion ddychwelyd i'r tir neu'r adeiladwaith a thalu iawndal iddynt os caiff gorchymyn meddiannu dros dro ei wneud ond fod y llys yn ddiweddarach yn penderfynu nad oedd gennych hawl i'r gorchymyn.

a

- pheidio â gosod y tir neu'r adeiladwaith i unrhyw un arall na'i ddifrodi, na chael gwared ar eiddo'r diffynnyddion nes bod y llys yn gwneud penderfyniad terfynol ynghylch eich hawl i feddiannu.

Nid oes yn rhaid i chi roi'r ymgymeriadau hyn, ond bydd llys yn ystyried eich parodrwydd i wneud hyn wrth benderfynu a ddylid rhoi gorchymyn meddiannu dros dro i chi ai peidio.

Alla' i wneud cais os nad ydw i'n gwybod beth ydy enw'r diffynnydd?

Gallwch. Gallwch wneud cais. Ar eich cais byddwch yn cyfeirio at y diffynnydd fel 'Person anhysbys'.

Ble sydd raid i mi wneud fy nghais am feddiannu a gorchymyn meddiannu dros dro?

Dylech wneud eich cais yn llys sirol yr ardal lle y mae'r tir neu'r adeiladwaith dan sylw.

Mae cyfeiriadau a rhifau ffôn pob llys sirol yn eich ardal wedi'u rhestru yn llyfr ffôn dan 'courts'.

Faint fydd hyn yn ei gostio?

Bydd rhaid i chi dalu ffi am wneud y cais hwn. Fe allwch gael manylion y ffi sydd i'w thalu a gwybodaeth am beth i'w wneud os na allwch chi dalu'r cyfan neu ran o'r ffi gan swyddfa unrhyw lys sirol.

Gallwch dalu'r ffi gydag arian parod, archeb bost neu siec. Dylid gwneud y sieciau a'r archebion post yn daladwy i 'Wasanaeth Llysoedd Ei Mawrhydi'.

Pa ffurflenni fydd eu hangen arnaf?

Bydd angen i chi gael ffurflenni:

N5 Ffurflen hawlio ar gyfer meddiannu eiddo

NI30 Cais am orchymyn meddiannu interim,

Mae ffurflen NI30 yn cynnwys datganiad i gefnogi cais am feddiannu ac am orchymyn meddiannu dros dro.

Os mai corff corfforaethol yw perchennog y tir neu'r adeiladwaith, gall unrhyw un o'i swyddogion sydd wedi'u hawdurdodi i lofnodi datganiadau o'r fath, lofnodi'r datganiad a rhoi ymgymeriadau ar ran y corff hwnnw.

Dylech sicrhau bod y datganiad yn cynnwys yr holl wybodaeth sydd ei hangen ar y llys i benderfynu a oes gennych hawl i gael gorchymyn meddiannu dros dro.

Sawl copi o'r ffurflenni fydd eu hangen arnaf?

Byddwch angen sawl copi o'r ffurflenni wedi'u llenwi:

- dwy set i chi eu cadw;
- un set i'r llys;
- un set ar gyfer pob diffynnydd, gan gynnwys un ar gyfer y rhai nad ydych yn gwybod beth yw eu henwau.

Dylech anfon yr holl gopïau ynghyd â'r ffi i'r llys neu fynd â nhw yno yn bersonol.

Beth fydd yn digwydd pan fyddaf wedi talu fy ffi i'r llys?

Byddwch yn cael ffurflen N206B (Hysbysiad codi) a bydd hwnnw'n dderbynneg ar gyfer eich ffi a bydd yn rhoi eich rhif hawliad i chi.

Bydd staff y llys yn selio eich holl setiau o'r ddwy ffurflen gyda sêl y llys ac yn trefnu apwyntiad i'r barnwr ystyried eich cais am orchymyn meddiannu dros dro. Bydd amser, dyddiad a lleoliad yr apwyntiad yn cael eu hysgrifennu ar bob copi o'r ffurflen NI30.

Cynhelir yr apwyntiad cyn gynted ag sy'n bosibl, ond ni all fod yn **gynt na 3 diwrnod** ar ôl dyddiad cychwyn eich cais.

Bydd staff y llys yn rhoi pob copi ond un o'r ffurflenni NI30 yn ôl i chi. Bydd ffurflen NI33 (Datganiad tyst y diffynnydd i wrthwynebu gwneud gorchymyn meddiannu interim) ynghlwm wrth bob copi.

Pryd mae'n rhaid i mi gyflwyno'r dogfennau?

Rhaid i chi gyflwyno'r dogfennau cyn pen 24 awr ar ôl i'r llys gychwyn eich cais am orchymyn meddiannu dros dro.

Oes rhaid i mi gyflwyno'r dogfennau i'r deiliaid yn bersonol?

Nac oes. Gallwch gyflwyno'r dogfennau drwy:

- osod copi ohonynt ar y prif ddrws neu ran amlwg arall o'r tir neu'r adeiladwaith, ac
- os yw'n ymarferol, eu rhoi drwy'r blwch post mewn amlen dryloyw wedi'i selio sydd wedi'i chyfeirio at 'y deiliaid'.

Os ydych yn dymuno, gallwch **hefyd** osod pyst mewn mannau amlwg o'r tir neu adeiladwaith. Dylid gosod copïau o'r dogfennau mewn amlenni tryloyw wedi'u selio ac wedi'u cyfeirio at 'y deiliaid' ar y pyst.

Rhaid i chi, neu unrhyw berson sy'n cyflwyno'r dogfennau ar eich rhan, lenwi Tystysgrif Cyflwyno N215 gan nodi sut y cyflwynwyd y dogfennau.

Rhaid i chi ffeilio'r N215 sydd wedi'i llenwi gyda'r llys yn ystod neu **cyn** y gwrandawriad lle'r ystyrir eich cais. Os ydych yn bresennol yn y gwrandawriad, gallwch ddod â hi gyda chi i'r llys a'i chyflwyno'n bersonol i'r barnwr.

Beth fydd yn digwydd pan wrandewir fy nghais?

Gan amlaf, bydd y gwrandawriad yn digwydd yn ystafell y barnwr (a elwir yn 'siambrau'), yn breifat, er gall y barnwr benderfynu y dylid ei gynnal mewn llys cyhoeddus.

Gall diffynnydd ddod i'r gwrandawriad, a gall ddarparu tystiolaeth ysgrifenedig ar ffurflen NI33 neu roi tystiolaeth ar lafar os oes angen.

Gall y barnwr wneud penderfyniad hyd yn oed os nad ydych chi na'r diffynnydd yn bresennol.

Bydd y barnwr yn ystyried y dystiolaeth sydd yn eich datganiad, ac a yw'r ymgymeriadau yr ydych wedi'u rhoi'n ddigonol cyn gwneud penderfyniad.

Os bydd y barnwr yn penderfynu **peidio** â gwneud gorchymyn meddiannu dros dro, byddwch yn cael dyddiad gwrandawriad arall pan fydd y llys yn ystyried eich hawliad i feddiannu'r tir neu'r adeiladwaith. Gall y barnwr ddweud hefyd pa gamau eraill dylid eu cymryd cyn y gwrandawriad hwnnw (a elwir yn 'rhoi cyfarwyddiadau').

Bydd manylion y gwrandawriad newydd ac unrhyw gyfarwyddiadau wedi'u nodi mewn 'gorchymyn'. Bydd y llys yn anfon copïau ohono atoch chi a'r diffynnydd. Anfonir copi o ffurflen NI30 at y diffynnydd hefyd, sydd yn cynnwys eich datganiad.

Gallwch chi a'r diffynnydd ddod i'r gwrandawriad newydd, a gynhelir mewn llys cyhoeddus. Gallwch hefyd roi unrhyw dystiolaeth ychwanegol sydd gennych i'r llys i gefnogi eich hawliad i feddiannu.

Os bydd llys yn gwneud gorchymyn bod gennych hawl i feddiannu'r tir neu adeiladwaith ac nad yw'r diffynnydd yn gadael, gallwch ofyn i'r llys roi gwarant i feddiannu. Bydd hyn yn galluogi beili'r llys i droi'r diffynnydd allan.

Beth fydd yn digwydd os bydd y barnwr yn gwneud gorchymyn meddiannu dros dro?

Bydd staff y llys yn paratoi gorchymyn meddiannu dros dro ac yn ei roi i'r barnwr i geisio'i gymeradwyaeth.

Rhaid i chi gyflwyno'r gorchymyn cyn pen 48 awr ar ôl i'r barnwr ei gymeradwyo. Bydd y cyfyngiad amser ar gyfer cyflwyno wedi'i gynnwys yn y gorchymyn.

Byddwch yn cael digon o gopiâu o'r gorchymyn a ffurflen N5, N130, gyda thystiolaeth ysgrifenedig yn gefnogaeth iddo ar gyfer ei gyflwyno i'r diffynnydd(diffynyddion) a thystysgrif cyflwyno N215.

Rhaid i chi gyflwyno'r dogfennau yn yr un ffordd ag yr oeddech wedi cyflwyno eich rhybudd o'ch cais, oni bai fod y barnwr yn penderfynu y dylid eu cyflwyno mewn ffordd arall.

Rhaid i chi, neu unrhyw berson sy'n cyflwyno'r dogfennau ar eich rhan, lenwi ffurflen N215 gan nodi sut a phryd y cyflwynwyd y dogfennau. Rhaid i chi sicrhau bod gan y llys gopi cyn dyddiad unrhyw wrandawriad dilynol.

Nid yw'r ffaith eich bod wedi cael ac wedi cyflwyno gorchymyn meddiannu dros dro yn eich galluogi i ofyn i'r llys wneud gwarant i feddiannu.

Mae anufuddhau i'r gorchymyn meddiannu dros dro yn drosedd. Os nad yw'r diffynnydd yn gadael cyn pen 24 awr ar ôl cyflwyno'r gorchymyn, gallwch ofyn i'r heddlu ei (h)arestio. Os bydd llys yn eu cael yn euog, gellir eu carcharu, eu dirwyo neu'r naill a'r llall.

Os ydych chi'n cysylltu â'r heddlu, rhaid i chi roi copi o'r gorchymyn meddiannu dros dro iddynt a chopi o dystysgrif cyflwyno y gorchymyn hwnnw.

Mae'r gorchymyn meddiannu dros dro yn cynnwys amser, dyddiad a lleoliad gwrandawriad pellach, y 'dyddiad dychwelyd'. Daw'r gorchymyn meddiannu dros dro i ben ar y dyddiad hwn.

Gallwch chi a'r diffynnydd ddod i'r gwrandawriad a rhoi tystiolaeth ychwanegol os ydych yn dymuno.

Gall y barnwr wneud penderfyniad hyd yn oed os nad ydych chi na'r diffynnydd yn bresennol.

Ar y dyddiad dychwelyd gall y barnwr:

- wneud gorchymyn meddiannu terfynol;
- wrthod eich hawliad i feddiannu, neu
- roi cyfarwyddiadau ynghylch sut y dylid ymdrin â'ch hawliad.

Os yw'r barnwr yn penderfynu nad oedd gennych hawl i orchymyn meddiannu dros dro, gall y diffynnydd ofyn i'r llys ystyried pa iawndal, os o gwbl, y dylech chi ei dalu fel a gytunwyd yn yr ymgymeriadau a roesoch chi i'r llys.

Os yw'r barnwr yn gwneud gorchymyn meddiannu terfynol, gallwch ofyn i'r llys roi gwarant i feddiannu os nad yw'r diffynnydd yn gadael y tir neu'r adeiladwaith.

Bydd y llys yn anfon copïau atoch o unrhyw orchymynion y bydd y barnwr yn eu gwneud.

All y diffynnydd wrthwynebu'r gorchymyn meddiannu dros dro cyn y dyddiad dychwelyd?

Gall. Gall y diffynnydd wrthwynebu (gelwir hyn yn 'gais i osod y gorchymyn o'r naill du'), ond dim ond os cydymffurfiwyd â'r gorchymyn. Os ydy'r diffynnydd wedi gadael y tir neu'r adeiladwaith, gellir gwneud cais i'r llys cyn y dyddiad dychwelyd. Rhaid i ffurflen NI 33 lawn fod ynghlwm wrth y cais, sydd:

- yn rhoi enw llawn y diffynnydd a chyfeiriad ar gyfer anfon papurau'r llys ('cyfeiriad ar gyfer cyflwyno').
- yn nodi pam y dylid gosod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du, ac
- yn cynnwys unrhyw dystiolaeth ysgrifenedig i gefnogi hyn.

Ni ellir gwneud cais i osod gorchymyn o'r naill du ar sail y ffaith bod y diffynnydd yn absennol o'r gwrandawriad pan wnaethpwyd y gorchymyn.

Pan dderbynnir cais a thystiolaeth ysgrifenedig yn y llys, bydd staff y llys yn eu cyfeirio at farnwr.

Bydd y barnwr yn penderfynu:

- pryd dylid gwrandao'r achos;
- faint o rybudd dylid ei roi ar gyfer y gwrandawriad (os o gwbl), ac
- os rhoddir rhybudd i chi, sut caiff y copïau o'r cais eu cyflwyno i chi.

Os ydych yn cael rhybudd, gall y barnwr drin cais y diffynnydd fel cais i ddod â'r dyddiad dychwelyd ymlaen hefyd.

Os **nad ydych** yn cael rhybudd o wrandawriad y cais, yr unig faterion y gall y llys eu hystyried yw a ddylid gosod y gorchymyn meddiannu dros dro o'r naill du ai peidio ac a ddylid gorfodi unrhyw ymgymeriadau i adfer y diffynnydd ai peidio. Ni all, er enghraifft, ystyried costau na iawndal.

Os caiff gorchymyn **ei wneud** a chithau heb dderbyn rhybudd, bydd y llys yn anfon copi o'r gorchymyn a chopïau o gais y diffynnydd atoch chi.

Os caiff gorchymyn **ei wneud sy'n gosod** y gorchymyn meddiannu dros dro **o'r naill du**, fel rheol bydd y diffynnydd y gallu symud yn ôl i'r tir neu'r adeiladwaith nes gwneir gorchymyn arall sy'n rhoi meddiannaeth i chi.